

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 102/20.7T8AMT-E.P1

Relator: JOÃO RAMOS LOPES
Sessão: 20 Fevereiro 2024
Número: RP20240220102/20.7T8AMT-E.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

INSOLVÊNCIA **CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

RECUSA DE CUMPRIMENTO **ADMINISTRADOR JUDICIAL**

Sumário

I - Tendo o contrato promessa natureza meramente obrigacional, assiste ao administrador da insolvência o direito a recusar o seu cumprimento
II - Do direito de recusar o cumprimento da promessa resulta o afastamento do direito da contraparte do contrato à exigência do cumprimento em que se analisa o pedido de execução específica - o poder de recusar o cumprimento tem como necessário contraponto a ausência do direito da contraparte a exigir o cumprimento.

Texto Integral

Apelação nº 102/20.7T8AMT-E.P1
Relator: João Ramos Lopes
Adjuntos: Artur Dionísio do Vale Santos Oliveira
Alexandra Pelayo

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

RELATÓRIO

Apelante: AA (autora).

Apelada: Massa Insolvente de A..., Ld.^a (ré)

Interveniente principal: B... SARL.

Juízo de comércio de Amarante (lugar de provimento de Juiz 2) - Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este

*

Tramitada a presente acção intentada pela autora AA contra a da ré, Massa Insolvente de de A..., Ld.^a, pedindo i) se reconheça como inteiramente válido e vigente contrato promessa de compra e venda celebrado em 1/02/2013 entre si e a sociedade entretanto declarada insolvente, ii) se declare o incumprimento definitivo, pela ré, da promessa, ínsita no contrato referido e iii) se emita declaração substitutiva da declaração negocial da ré, que transmita para si, autora, nos termos plasmados no referido contrato promessa, o direito de propriedade sobre o identificado prédio, realizada que foi (depois de contestada a acção e admitida a intervenção principal de B... SARL) audiência prévia, foi proferido saneador sentença que julgou totalmente improcedente a acção e absolveu a ré dos pedidos.

Inconformada, pretendendo a revogação da decisão, apelou a autora, terminando as alegações pelas seguintes conclusões:

1. Não pode a Recorrente conformar-se com a sentença proferida pelo Tribunal *a quo*, precisamente porque esta faz uma errónea aplicação do direito, ao legitimar uma recusa de cumprimento do contrato promessa em por parte do Administrador da Insolvência, porquanto não se trata de um contrato ao qual foi atribuída eficácia real, concluindo pela improcedência do petitionado e, em consequência, absolveu a Ré.

2. Foi celebrado entre a Recorrente e Recorrida um contrato promessa de compra e venda respeitante ao bem imóvel Fração D, do edifício e habitação multifamiliar "...", localizada no topo direito do edifício, destinada a habitação, com garagem cave, sita na Rua ..., ..., D, descrita na Conservatória do Registo Predial de Lousada sob o n.º, da União de freguesias ..., ... e ..., inscrita na matriz urbana sob o artigo ...-D.

3. O contrato promessa de compra e venda foi celebrado a 12/11/2011, tendo por objeto um imóvel ainda em construção, pelo preço global de 125.000,00€, tendo sido entregue, com a celebração do presente contrato à Recorrida, a quantia de 30.000,00€, a título de sinal e princípio de pagamento, e o remanescente a entregar em prestações mensais e sucessivas de 5.000,00€ até ao dia 15 de cada mês, até à data de conclusão da obra, que se previa concluída até ao final do mês de janeiro de 2013.
4. Contudo, as obras não foram concluídas nesse período, tendo sido realizado um novo contrato promessa no dia 01/02/2013, de onde decorreu uma redução de 20.000,00€, ao preço global, em virtude do atraso na entrega do imóvel, pelo que o preço, no montante de 105.000,00€, nesse momento, já se encontrava integralmente pago.
5. Da clausula sexta do referido contrato, resulta que a Recorrente entraria na posse efetiva da referida fração, logo após o término das obras. Assim, em dezembro de 2013, com o término das obras, a Recorrente e o seu agregado começaram a habitar o imóvel.
6. Com efeito, resulta igualmente que, em caso de insolvência do promitente-vendedor num contrato-promessa de compra e venda com eficácia meramente obrigacional, em que tenha havido a entrega do bem e em que tenha sido pago o sinal, o promitente-comprador que seja consumidor goza do direito de retenção sobre o imóvel, para garantir o seu crédito relativo ao sinal em dobro ou para requerer a execução específica.
7. *In casu*, com a conclusão das obras em dezembro de 2013 e o pagamento total do preço, já ocorrido em outubro de 2012, a Recorrida entregou à Recorrente a chave do imóvel, tendo esta, conjuntamente, com o seu companheiro e o seu filho passado a dispor do mesmo desde dezembro de 2013, utilizando-o à vista de todos e sem oposição de ninguém.
8. Actualmente, a Recorrente permanece na habitação, aí vivendo, recebendo amigos e familiares, pagando todos os encargos devidos pela fração, tais como consumos de água, Imposto Municipal de Imóveis, entre outros, i.e., a Recorrente está na posse do referido imóvel desde dezembro de 2013 e nele instalou a sua casa de morada de família onde reside com os seus filhos.
9. De que a Recorrente tem direito de retenção sobre o imóvel, dúvidas não restam, o que foi confirmado pelo Acórdão proferido no Proc. nº

102/20.7T8AMT-B.P1, do Tribunal da Relação do Porto, bem como o crédito da Recorrente, no montante de 105.000,00€,

10. Tendo o Tribunal *a quo* considerado que se verificou o incumprimento definitivo do contrato-promessa celebrado entre a Recorrente e Recorrida e reconheceu que o crédito reclamado por esta encontrava-se garantido por direito de retenção.

11. E é daí que decorre que, tendo-lhe sido reconhecido o direito de retenção, a Recorrente tem a faculdade de poder exigir a outorga do contrato definitivo de compra e venda, o que motivou os presentes autos.

12. A esse título, o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência nº 4/2014, que uniformiza que o legislador, que no art. 106º, nº 1, do CIRE estabeleceu uma previsão para a situação do contrato promessa, com eficácia real, com tradição da coisa, nunca referiu nada quanto à situação concreta do contrato promessa com efeitos meramente obrigacionais, com tradição da coisa, pelo que faz apelo ao “lugar paralelo”, resultante da conjugação dos arts. 106.º n.º 2 e 104.º n.º 1 do CIRE, ou seja, recorreu a uma ampliação da aplicação do artigo 106º do CIRE para os contratos promessa sem eficácia real, mas com tradição da coisa.

13. Também neste caso, fica obstaculizado o direito de escolha do administrador de insolvência, pois através da tradição da coisa objeto do contrato, foi criada uma forte expectativa no cumprimento da promessa, o cumprimento do contrato definitivo e aquisição definitiva do imóvel.

14. Pelo que tendo havido tradição da coisa prometida vender e prevendo-se a entrega, pelo promitente-comprador à promitente-vendedora, de um imóvel, nos termos do art. 106º do CIRE, não podia o cumprimento do contrato ser recusado pelo administrador de insolvência.

15. Nessa sequência, com o comportamento da Recorrida, ao obstar à realização da escritura, a não comparecer na data agendada para a realização da mesma, tal consubstancia uma declaração inequívoca de que não procederá à transmissão acordada no contrato promessa, a que corresponde um incumprimento contratual e, preenchendo-se um dos requisitos exigidos para a execução específica.

16. E verificados os restantes pressupostos previstos no artigo 830º, n.º 1 do CC, concretamente, que a natureza da obrigação assumida pela promessa não seja incompatível com a substituição da declaração negocial e que não exista

convenção em contrário, assiste à Recorrente o direito de “obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso”, nos termos do art. 830º, nº 1 do Código Civil.

17. Acresce que a Recorrente e a sua família vivem nesta habitação há mais de 10 anos, a Recorrente gastou nesse bem, não só o valor global do contrato promessa de 105.000,00 euros, bem como o valor das benfeitorias que realizou por si, pelo que a interpretação que é conferida pela Recorrida e Tribunal *a quo*, afrontam os direitos fundamentais à inviolabilidade do domicílio e à reserva da vida privada e familiar que a nossa Lei Fundamental visa tutelar (salvaguarda da habitação enquanto reduto da intimidade da vida privada e familiar), e, assim, os arts. 34.º n.ºs 1 e 2 e 26.º, n.º 1 da CRP, bem como o art. 8.º da CEDH.

18. Assiste-se assim a uma violação dos princípios da boa fé e da justiça, e, ostensivamente, do princípio da proporcionalidade, nas vertentes da necessidade e, sobretudo, da proporcionalidade em sentido estrito, pois as consequências da venda da casa, para a Recorrente, comportando a perda da habitação na qual tem construída e sediada a sua vida familiar e privada e onde se desenvolvem e entretencem as relações familiares e a intimidade da vida familiar, é irrefragável e desproporcionadamente mais gravosa do que quaisquer efeitos - princípios todos eles decorrentes do Estado de Direito democrático e previstos nos arts. 2.º e 266.º da CRP.

Contra-alegou a ré pela manutenção da decisão apelada e pela improcedência da apelação.

*

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Delimitação do objecto do recurso.

Considerando, conjugadamente, a decisão recorrida (que constitui o ponto de partida do recurso) e as conclusões das alegações (por estas se delimita o objecto do recurso, sem prejuízo do que for de conhecimento officioso, nos termos dos arts. 608º, nº 2, 5º, nº 3, 635º, nºs 4 e 5 e 639, nº 1, do CPC), identifica-se como questão a decidir a de apreciar se a autora tem direito à execução específica do contrato (ou antes, como considerado na decisão

apelada, se o administrador da insolvência não está obrigado a cumprir o negócio).

*

FUNDAMENTAÇÃO

*

Fundamentação de facto

A sentença recorrida considerou relevante para a decisão da causa a seguinte factualidade:

1. Em 12 de Maio de 2011 a autora prometeu comprar a A..., Ld.^a e esta prometeu vender-lhe o seguinte bem imóvel, ainda em construção: Fracção D, do edifício e habitação multifamiliar ‘...’, localizada no topo direito do edifício, destinada a habitação, com garagem na cave, sita no Lugar ..., ..., ... Lousada, alterando-se posteriormente para Rua ..., ..., D, descrita na Conservatória do Registo Predial de Lousada sob o número, da União de freguesias ..., ... e ..., inscrita na matriz urbana sob o artigo ...-D.

2. No dia 06/05/2020, foi declarada a insolvência da promitente vendedora, A..., Ld.^a, no processo nº 102/20.7T8AMT a correr termos no Juízo de Comércio de Amarante, Juiz 2, do Tribunal de Amarante.

3. A autora apresentou a sua reclamação de créditos invocando ser titular de um direito de crédito sobre a ré, tendo formulado os seguintes pedidos:

a) reconhecer o crédito da reclamante, tal como exposto nos artigos 2º a 28º, reconhecendo-lhe o direito de retenção sobre o imóvel, devendo consequentemente o crédito ser qualificado como garantido, nos termos do art.º 47º, n.º 4, alínea a) d CIRE e 759º, n.º 1 do Código Civil,

b) subsidiariamente, reconhecer o crédito da reclamante no valor de 105.000,00€, acrescido das benfeitorias efetuadas no imóvel, graduando-o no lugar que legalmente lhe competir, seguindo os ulteriores termos até final.

4. O administrador de insolvência não reconheceu o crédito reclamado pela aqui autora.

5. A autora impugnou a lista de credores apresentada.

6. Em 17.2.2021 foi proferida sentença que decidiu julgar verificados os créditos constantes da lista de créditos apresentada pelo Sr. AI, bem como o crédito de AA, que ascende a 105.000,00€ e é garantido por direito de retenção sobre o imóvel a que se refere o contrato-promessa que celebrou.

7. Consta da sentença referida em 6), entre outros, o seguinte:

‘A impugnante (a aqui autora) não pede o cumprimento do contrato promessa celebrado, mas tão só que lhe seja reconhecido o valor pago e que este beneficia de direito de retenção sobre a referida quantia sobre a referida quantia. A procedência do pedido formulado, implica que estamos, já, perante um incumprimento definitivo do contrato. Com efeito, qualquer crédito que a promitente-compradora detenha em virtude de não ter visto cumprido o contrato-promessa que celebrou será, assim, e indiscutivelmente, de natureza pecuniária. Em tese geral - e reportando-nos à análise da questão no puro plano jurídico-civil, independentemente, portanto, das especialidades decorrentes da declaração de insolvência do promitente vendedor -, podemos dizer que a pretensão indemnizatória emergente do não cumprimento do contrato-promessa pressupõe, desde logo, o seu incumprimento definitivo’.

8. A citada sentença foi objeto de recurso apresentado por parte da credora B... SARL, que invocou que a aqui autora não assumia a qualidade de consumidora, devendo, por essa razão, a sentença ser revogada e substituída outra que não reconhecesse que o crédito reclamado pela aqui autora tinha natureza garantida com fundamento na existência do direito de retenção.

9. Por acórdão proferido pelo Tribunal da Relação do Porto, em 07 de Junho de 2021, foi julgado improcedente o recurso apresentado pelo credor da ré, considerando que se verificou o incumprimento definitivo do contrato-promessa celebrado entre a aqui autora e a ré, e reconheceu que o crédito reclamado por esta encontrava-se garantido por direito de retenção.

*

Fundamentação de direito

Ponderou a decisão apelada que na situação dos autos não se mostrava defeso ao administrador da insolvência recusar o contrato promessa que vinculava a apelante (enquanto promitente compradora) e a apelada (enquanto promitente vendedora), por não se verificarem os pressupostos para tanto estabelecidos

no art. 106º, nº 1 do CIRE – apesar de ter havido tradição da coisa, não está o contrato promessa em causa dotado de eficácia real (art. 413º do CC).

Conclusão cujo acerto se mostra inatacável.

Decorre da conjugação dos arts. 102º e 106º, nº 1 do CIRE que a limitação do poder de recusa de cumprimento do contrato promessa de compra e venda (um contrato bilateral) por parte do administrador da insolvência (em que foi decretada a insolvência da promitente vendedor) existe quando (e porque não tendo sido celebrado ainda o contrato definitivo, tem de concluir-se não ter sido totalmente cumprido por qualquer uma das partes) ao contrato tiver sido atribuída eficácia real e tiver havido tradição da coisa a favor do promitente comprador.

Tratando-se, na situação dos autos, de insolvência do promitente vendedor (primeira parte do nº 1 do art. 106º do CIRE) e sendo inquestionável que o contrato (bilateral, pois ‘há duas declarações de vontade, de conteúdo oposto, mas convergente, ajustando-se na sua comum pretensão de produzir resultado jurídico unitário, embora com um significado para cada parte’^[1]) não estava integralmente cumprido por qualquer das partes (a antecipação do preço da compra e venda feita pela promitente vendedora, ainda que qualificável como contraprestação, não é uma contraprestação devida por força do contrato promessa – a entrega de tal antecipação do preço do contrato prometido não consubstancia cumprimento parcial do contrato promessa pelo promitente adquirente^[2], pois que a prestação a que as partes se vinculam e ficam adstritas no contrato promessa é a de emitirem a declaração negocial correspondente ao do tipo do negócio prometido, ou seja, os deveres principais no contrato promessa são deveres de prestação de facto jurídico ^[3]), certo é que apesar de se verificar a tradição da coisa a favor da promitente compradora não resulta provado que ao contrato haja sido atribuída eficácia real (art. 413º do CC) – e por isso, não se verificando os requisitos cumulativos estabelecidos no nº 1 do art. 106º do CIRE, vale para apreciar da recusa de cumprimento do contrato promessa por parte do administrador da insolvência o disposto no art. 102º do CIRE^[4].

Excluída a limitação ao poder recusa de cumprimento do contrato promessa (em curso ao tempo da declaração de insolvência) por parte do administrador da insolvência, atenta a natureza meramente obrigacional deste (ou seja, atenta a circunstância de não estar dotado de eficácia real – art. 413º do CC), é de reconhecer caber ao mesmo (exclusivamente) o poder de optar pela

respectiva execução ou recusa de cumprimento – a opção do administrador da insolvência pelo não cumprimento ou recusa de cumprimento de contrato promessa dotado de eficácia meramente obrigacional traduz o exercício de poder potestativo conferido pela lei, limitado pelo exercício abusivo^[5] (que no caso não é questionado nem se vislumbra existir, ponderando a factualidade apurada) ou seja, é legal a opção do administrador pela recusa do cumprimento^[6].

Poder de recusa de cumprimento da promessa de que resulta o afastamento do direito da contraparte do contrato à exigência do cumprimento em que se analisa o pedido de execução específica^[7] – o poder de recusar o cumprimento tem como necessário contraponto a ausência do direito da contraparte a exigir o cumprimento.

Nota para que o regime da recusa de cumprimento de contato bilateral em curso ao tempo da declaração de insolvência (e a interpretação que se faz das normas que o estabelecem) não representa, ao contrário do que invoca a apelante nas alegações (conclusão 17^a), qualquer afronta ao direito à inviolabilidade do domicílio (art. 34^o da CRP) e à reserva da intimidade da vida privada e familiar (art. 26^o, n^o 1 da CRP) – o caso não respeita a qualquer autorização de entrada no domicílio da apelante, contra a sua vontade, concerne tão só a apreciar se a apelante tem ou não direito a ver cumprido contrato promessa de compra e venda de imóvel que destina a habitação (sua e do seu agregado), não contendendo nem interferindo também com a reserva da intimidade da vida privada ou familiar, pois não se trata, no caso, de permitir o acesso e/ou divulgação de informações sobre a vida familiar e privada da apelante^[8] –, nem se apresenta como violador do princípio da proporcionalidade, seja na vertente da necessidade, seja na vertente da proporcionalidade em sentido estrito (conclusão 18^a) – a modelação do regime legal parte da consideração que na insolvência é necessário conciliar os interesses de todos os credores do devedor insolvente (a solução legal é exigida para alcançar a harmonização dos interesses de todos os credores) e, bem assim, concilia os interesses de um credor (o promitente comprador) com o interesse de todos os demais credores do insolvente, conjugando-os, não se detectando no regime qualquer desrespeito pela ideia de ‘justa medida’ ou violação do conteúdo essencial de qualquer dos direitos em confronto^[9].

Do exposto, sendo de reconhecer (por não ter sido atribuída ao contrato eficácia real) ao administrador da insolvência o poder de recusar o

cumprimento do contrato promessa, é de excluir assistir à contraparte o direito à execução específica.

Improcede, pois, a apelação, podendo sintetizar-se a argumentação decisória (em jeito de sumário - nº 7 do art. 663º do CP) nas seguintes proposições:

.....

.....

.....

*

DECISÃO

*

Pelo exposto, acordam, em conferência, os Juízes desta secção cível, em julgar improcedente a apelação e, em consequência, em confirmar o saneador sentença recorrido.

Custas pela apelante.

*

Porto, 20/02/2024

João Ramos Lopes

Artur Dionísio Oliveira

Alexandra Pelayo

(por opção exclusiva do relator, o presente texto não obedece às regras do novo acordo ortográfico, salvo quanto às transcrições/citações, que mantêm a ortografia de origem)

[1] Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 2ª edição actualizada, 1983, p. 386.

[2] Maria de Lurdes Pereira, 'O sinalagma na insolvência', in V Congresso de Direito da Insolvência, coordenação de Catarina Serra, 2019, pp. 49 e 50.

[3] Acórdão da Relação de Lisboa de 7/09/2021 (Fátima Reis Silva), no

sítio www.dgsi.pt.

[4] Acórdão do STJ de 12/05/2011 (Maria dos Prazeres Pizarro Beleza), no sítio www.dgsi.pt.

[5] Acórdão do STJ de 18/09/2018 (José Rainho), no sítio www.dgsi.pt. Também aludindo à característica potestativa do direito de recusa (e ao seu limite, traçado pelo exercício abusivo), nestes casos, o citado acórdão da Relação de Lisboa de 7/09/2021 (Fátima Reis Silva).

[6] Acórdão da Relação do Porto de 7/02/2022 (Augusto Carvalho), no sítio www.dgsi.pt.

[7] Citado acórdão da Relação de Lisboa de 7/09/2021 (Fátima Reis Silva).

[8] Sobe os direitos fundamentais à inviolabilidade do domicílio e à reserva da intimidade da vida privada e familiar, cfr. J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira, Constituição da República Portuguesa Anotada (artigos 1º a 107), Volume I, 4ª edição revista, 2007, pp. 538 a 543 e pp. 467/468, respectivamente.

[9] Cfr, J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira, Constituição (...), pp. 392/393.